

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第9號

原告 梁清騰

訴訟代理人 張敏睿

被告 陳良愷

上列當事人間請求給付費用等事件，本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣1萬2,000元，及自民國113年3月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之2，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣1萬2,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按簡易訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項準用第255條第1項第3款、第7款分別定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）14萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。迭經變更，最末變更為：被告應給付原告48萬8,950元，及自原告民國113年2月16日陳報狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分5計算之利息等語，核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，依前揭規定，自應准許。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：緣原告於111年10月13日鈞院111年度司執字第10
03 580號清償債務強制執行事件中，得標買受如附表所示之不
04 動產（下稱系爭建物），並繳足全部價金，原告於111年12
05 月19日收受不動產權利移轉證書。詎被告於原告拍定取得系
06 爭建物後仍持續居住於系爭建物內，經原告向鈞院聲請點交
07 後，鈞院民事執行處於112年6月9日執行點交系爭建物，惟
08 被告於點交當日仍留置大量廢棄物於系爭建物內外。經原告
09 於112年6月16日寄發存證信函通知被告於文到後3日內給付
10 租金及清理廢棄物，如未於期限內清理，將請喬川有限公司
11 （下稱喬川公司）進行清運，並於存證信函後方附上喬川公
12 司之估價單，然被告仍置之不理，原告僅得委請喬川公司就
13 系爭建物內之廢棄物進行清運，並支付清運費6萬元。又
14 被告既於原告拍定取得系爭建物後至系爭建物點交前居住於
15 系爭建物內，現仍將廢棄物及車輛放置於系爭建物坐落之土
16 地上，致原告無法將系爭建物出租予他人，原告自得請求至
17 迄今共計23個月無法收取租金之利益。因此，以每月租金1
18 萬8,650元為計算基準，原告受有42萬8,950元之利益損失，
19 加計原告支出之清運費6萬元，請求被告給付48萬8,950
20 元。為此，爰依民法第229條第2項、第231條規定及侵權行
21 為之法律關係，提起本件訴訟，請求被告給付原告48萬8,95
22 0元等語。並聲明：(一)被告應給付原告48萬8,950元，及自原
23 告113年2月16日陳報狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，
24 按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
25 行。

26 二、被告則以：

27 (一)被告於112年6月9日搬離系爭建物，否認之後仍有使用系爭
28 建物，及於系爭建物內外遺留廢棄物。
29 (二)系爭建物為被告於拍賣前一年所興建，被告於興建系爭建物
30 時，系爭建物坐落之土地即臺中市○○區○○段0000地號土
31 地（下稱系爭1329號土地）為被告之父親所有，當時被告之

01 父親已過世，惟尚未辦理繼承登記。系爭1329地號土地現為
02 被告及第三人共有，原告並未取得無償使用同意書，是系爭
03 建物占用系爭1329地號土地，依民法第425條之1規定，原告
04 自應給付租金予被告。因此，以每坪100元及被告就系爭132
05 9地號土地之應有部分比例為計算基準，原告應給付被告自1
06 11年10月13日起至113年11月14日本件言詞辯論終結之日止
07 推定租賃關係之租金，被告主張就此部分數額與原告請求被
08 告賠償之數額相互抵銷。

- 09 (三)又針對原告以每坪每月1,000元，系爭建物約18.65坪（樓層
10 面積合計為61.68平方公尺，換算成坪數為18.65坪），請求
11 每月租金1萬8,650元沒有意見。並聲明：1. 原告之訴駁回。
12 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、法院得心證之理由：

14 (一)原告主張其於111年10月13日本院111年度司執字第10580號
15 清償債務強制執行事件中，得標買受如附表所示之不動產即
16 系爭建物，並繳足全部價金，於111年12月19日收受不動產
17 權利移轉證書。嗣原告向本院聲請點交後，本院民事執行處
18 於112年6月9日執行點交系爭建物之事實，業據原告提出本
19 院111年度司執字第10580號執行命令、不動產權利移轉證書
20 等件為證（見司促卷第37至39頁），並經本院依職權調取本
21 院111年度司執字第10580號清償債務強制執行卷宗核閱無
22 誤，被告對此亦不爭執，堪信為真。

23 (二)按強執執行法上之拍賣，應解為買賣之一種，即拍定人為買
24 受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法
25 院49年度台抗字第83號判決意旨參照）。又按拍賣之不動
26 產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取
27 得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項定有明文。基
28 於強制執行而取得不動產物權者，屬於民法第759條規定之
29 範圍，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動
30 產物權之效力；倘非更予處分，則不以登記為生效要件（最
31 高法院56年度台上字第1898號判決參照）。亦即拍賣之不動

01 產，買受人自領有執行法院發給權利移轉證書之日起，取得
02 該不動產所有權，並不以登記為生效要件，是否業經執行法
03 院點交，亦於買賣之成立無礙。再按物之出賣人負交付其物
04 於買受人，並使其取得所有權之義務，民法第348條第1項定
05 有明文。未接給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給
06 付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
07 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，
08 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。債務人遲延
09 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第229條
10 第2項、第231條第1項分別定有明文。

11 (三)經查，原告以法院強制執行程序拍賣標得系爭建物，性質上
12 即屬民法上之買賣，而原告於111年12月19日收受不動產權
13 利移轉證書時，即取得系爭建物之所有權。又強制執行程序
14 中之拍賣，僅係由執行法院代替債務人立於出賣人之地位，
15 基於民法第345條第1項買賣關係，仍係以債務人為出賣人，
16 拍定人或得標人為買受人。是以，本件原告既拍定系爭建
17 物，其即為系爭建物之買受人，而被告原屬系爭建物所有權
18 人，因積欠債務而遭本院以強制執行程序拍賣系爭建物，於
19 此拍賣程序上之被告則為系爭建物之出賣人，則依據民法第
20 348條第1項，被告同時負有將系爭建物交付並移轉所有權予
21 原告取得之義務。又系爭建物既經原告繳足價金22萬元並取
22 得權利移轉證書，此有本院調取之本院111年度司執字第105
23 80號清償債務強制執行卷宗查核屬實，則被告在原告已繳清
24 拍定價金並獲得權利移轉證書之時，遲至112年6月9日始完
25 成點交並遷出系爭建物，則原告請求自111年12月19日起算
26 至112年6月9日被告完成系爭建物點交並遷出系爭房屋止共
27 計6個月之遲延給付而無法出租收取租金之利益損害，應屬
28 有據。

29 1.又原告雖以系爭建物附近房屋之出租行情價格為據（見本院
30 卷第89頁），以每坪1,000元為基準，乘上系爭建物坪數18.
31 65坪，請求被告每月給付1萬8,650元之租金損失，而被告對

01 此固表示沒有意見；惟參酌系爭建物於執行拍賣時所進行建
02 物價值鑑定評估，考量系爭建物面積、法定使用管制或其他
03 管制事項與建物使用情形、所有權、他項權利及其他負擔、
04 鄰近市場供需分析（1.交易情形：普通。2.新建土地：較
05 少。3.售價與成交價之差距：約5至15%。4.地區未來發展
06 潛力：普通。）
07 區域狀況概要及個別因素分析（1.勘估建
08 物所臨街巷道寬度：東側臨8米寬道路。2.建物臨街面正面
09 寬度：約3.6公尺。3.市場及學校之接近性：約600公尺內有
10 東勢國小、市場等。4.大眾運輸條件：不佳。5.個別因素分
11 析：本案623號增建建物外觀為一層鐵皮建物，外觀未維
12 護，參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公
13 報，新建之鋼造建物單價為2萬9,800元至6萬1,400元/坪，
14 經考量建物目前使用維護情況、折舊及使用土地權利等因
15 素，推估建物重建成本單價為1萬5,000元/坪評估之。）
16 並審酌鑑定報告中所提供系爭建物鑑估表（系爭建物單價為
17 1萬5,000元/坪）、環境概況分析表（1.區域位置及周邊環
18 境：位於臺中市東勢區南平里地區，為都市計畫範圍內之土
19 地，區域建物密度中上，屬住宅區之性質。2.交通動線及出
20 入概況：週邊交通流量普通，對外交通路線以中正路及豐勢
21 路等道路為主，惟本區大眾運輸系統不佳，故居民仍以自用
22 車及機車為主要交通工具，整體交通便捷性普通。3.區域土
23 地及建物利用情況：建物分布狀況屬中高密度，建築型態主
24 要以透天厝為主，該區域土地開發屬中高度開發且速度穩
25 定。4.附近公共設施配置：第一市場、東勢國小、停車場、
26 農會、公園、營業所、戶政所、派出所。5.附近鄰避設施分
27 佈：無。6.區域同類型市場供需及交易情形：本區域不動產
28 市場交易情況普通，以透天厝為主要交易型態，不動產價位
29 及交易市況平穩。7.未來發展趨勢：本區域經濟發展情況普
30 通，不動產發展型態以住宅為主，人口流向遞減，綜合本區
31 不動產市場及供需情況，並參酌大環境經濟發展及購買力變
動情形，不動產價位及交易市況平穩，未來發展持平。）

01 現況照片及所處位置圖等資料，再同時參酌系爭建物經不動
02 產估價師所鑑定之價格為34萬2,000元，有111年6月4日協立
03 不動產估價師事務所鑑定報告1份在卷可憑（見本院111年度
04 司執字第10580號卷中所附鑑定報告）；則本院綜衡上情，
05 及考量當前我國社會房屋出租之租金投資報酬率平均約為百
06 分之2至百分之4，認以每月租金2,000元【計算式：租金投
07 資報酬率＝年租金÷房屋成本，即（2,000×12）÷34萬2,000
08 ＝0.07】為適當，且已超過上開平均值。是原告以每月租金
09 2,000元，請求被告給付6個月租金損失共計1萬2,000元（計
10 算式：2,000×6＝1萬2,000）為有理由。

11 2.至其餘超過之部分，則因被告業經本院協同於112年6月9日
12 透過執行點交程序遷出系爭建物，因認以本院112年6月9日
13 執行點交系爭建物時，被告已完成系爭建物之交付，於此時
14 點以後，被告之出賣人義務即屬履行完成，原告自不得再向
15 被告請求給付遲延之相關損害賠償。再原告請求上開清運費
16 用6萬元部分，亦應同此認定，以本院112年6月9日執行點交
17 程序完成之時，視為被告已履行出賣人之義務，被告既係於
18 本院點交程序下完成系爭建物之交付，原告事後自不得再以
19 被告留存廢棄物於系爭建物內，請求被告給付6萬元之清運
20 費用，故原告請求1萬2,000元之部分為可採，其餘部分並無
21 理由。

22 (四)另被告依民法第425條之1條第1項規定之推定租賃關係，請
23 求自111年10月13日原告拍定系爭建物時起至113年11月14日
24 止，以每坪100元為基準，按系爭1329地號土地被告應有部
25 分比例3分之1給付租金，並以此主張與原告之請求相互抵銷
26 等詞；惟按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土
27 地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後
28 讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房
29 屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租
30 賃關係，民法第425條之1第1項定有明文。查被告於本院審
31 理時自陳系爭建物為被告於本件拍賣程序前一年（即110

01 年)所興建，被告於興建系爭建物時，系爭建物所坐落之系
02 爭1329地號土地為其父親單獨所有，嗣因被告之父親過世
03 後，系爭1329地號土地則由被告與其他2人繼承並維持共有
04 (見本院卷第142頁)，此部分事實亦與東勢地政事務所113
05 年3月5日函文中所檢附之系爭1329地號土地地籍謄本相關資
06 料相符(見本院卷第121頁至第137頁)。衡諸上情，系爭建
07 物與系爭1329地號土地最初係被告與其父親分別獨自所有，
08 又依系爭1329地號土地上所載被告與其餘2人繼承登記之日
09 期為112年3月3日(見本院卷第123頁)，而本件原告係於11
10 1年12月19日取得權利移轉證書並取得系爭建物所有權，則
11 原告取得系爭建物所有權之時點，早於被告取得系爭1329地
12 號土地之所有權；從而，系爭建物與系爭1329地號土地自始
13 至終未有民法第425條之1第1項所謂推定租賃之情形，被告
14 主張其為系爭1329地號土地應有部分3分之1所有權人，原告
15 自111年10月13日拍定系爭建物後，系爭建物與系爭1329地
16 號土地產生民法上推定租賃關係，故應由原告給付被告推定
17 租賃關係期間之租金核屬無據，被告以此抗辯與原告之請求
18 相互抵銷尚難採憑。

19 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
23 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
24 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
25 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
26 據者，年息為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦有
27 明文。本件原告行使對被告之給付遲延損害賠償請求權，核
28 屬無確定期限之金錢給付，既經原告起訴而復於113年2月16
29 日提出民事陳報狀擴張請求之金額為35萬8,400元，嗣於最
30 末將請求之金額擴張至48萬8,950元，並請求自113年2月16
31 日民事陳報狀繕本送達翌日起，加計年息百分之5之利息，

01 又上開陳報狀繕本經本院於113年2月27日寄存送達，有送達
02 證書在卷可憑（見本院卷第90-3頁），被告迄未給付，當應
03 負遲延責任。是原告請求自113年2月16日民事陳報狀繕本送
04 達被告翌日即113年3月9日起至清償日止，按年息百分之5計
05 算之法定遲延利息，核無不合。

06 四、綜上所述，原告依民法第229條第2項、第231條第1項之法律
07 關係，請求被告給付1萬2,000元，及自113年3月9日起至清
08 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
09 許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

10 五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，適
11 用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389
12 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明願供
13 擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發
14 動，爰不另為假執行准駁之諭知。又被告陳明如受不利判
15 決，願供擔保請准免為假執行（見本院卷第141頁），核無
16 不合，爰酌定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分，其
17 訴既經駁回，則假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之，
18 附此敘明。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
20 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
21 敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
24 豐原簡易庭 法 官 林冠宇

25 以上為正本係照原本作成

26 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
27 書記官 林錦源

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 附表：

03

建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利 範圍	拍定金額 (新臺幣)
			樓層面積合計	附屬建物主要 建築材料及用 途		
623	臺中市○○區○ ○段0000地號 ----- 未懸掛門牌	一層樓房	一層：61.68 合計：61.68	雨遮：13.68	全部	31萬元
備考	本建物係未辦保存登記之建物（稅籍編號：00000000000號）					